

新

城市主义的中国之路

综合开发研究院（中国·深圳）

编著

大连万达集团

NEW URBANISM

NEW URBANISM

NEW URBANISM

NEW URBANISM

NEW URBANISM

NEW URBANISM

NEW URBANISM

NEW URBANISM

NEW URBANISM

中国建筑工业出版社

新城市主义的中国之路

综合开发研究院（中国·深圳）

大连万达集团

编著

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

新城市主义的中国之路 / 综合开发研究院(中国·深圳) 大连万达集团
编著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2003
ISBN 7-112-06024-9

I. 新... II. 大... III. ①城市建设—研究—北美洲 ②城市建设—研究—中国 IV. TU984

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 083520 号

在 20 世纪 90 年代初, 北美地区城市面对郊区无序蔓延带来的日益严重的城市问题, 提出了一种新的城市规划和设计思想, 主张借鉴二战前美国小城镇和城镇规划优秀传统, 塑造具有城镇生活氛围的、紧凑的社区, 取代郊区蔓延的发展模式, 称之为“新城市主义”(New Urbanism)。近几年来, 我国各地房地产开发和城市发展中也开始推行“新城市主义”的规划概念。为了系统地向我国读者介绍北美新城市主义的思想理念, 汲取新城市主义的思想精华, 探究我国城市发展道路, 为住宅房地产的发展提供可借鉴的研究理论和方法, 我们编写了本书。

全书共分为两大部分, 第一部分主要介绍北美新城市主义的概念、研究方法、思想、规划要点、实践活动、影响与成就以及所面对的理想与现实困境。第二部分是写新城市主义的中国之路, 介绍新城市主义在我国的发展情况, 以及我国学术界、房地产界对新城市主义的认识。在分析新城市主义对我国的理论和现实意义的基础上, 针对我国具体的国情提出了有中国特色的新城市主义。最后介绍了大连万达集团近年来进行的新城市主义开发应用。

本书内容翔实、脉络清晰、文字流畅, 是我国较早系统介绍北美新城市主义思想的读物, 也体现了万达集团从房地产开发和城市建设的角度关注社会发展和改善人文与居住环境的初衷。

* * *

责任编辑: 郭洪兰 许顺法

责任设计: 孙 梅

责任校对: 刘玉英

新城市主义的中国之路

综合开发研究院(中国·深圳) 编著
大连万达集团

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

北京嘉泰利德有限公司制版

新华书店经销

煤炭工业出版社印刷厂印刷

*

开本: 880 × 1230 毫米 1/16 印张: 10 字数: 310 千字

2003 年 12 月第一版 2003 年 12 月第一次印刷

印数: 1—2000 册 定价: 90.00 元

ISBN 7-112-06024-9

TU · 5296 (12037)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

《新城市主义的中国之路》编委名单

总 策 划： 李罗力 综合开发研究院副理事长兼秘书长、教授、博士生导师

王健林 大连万达集团董事长、总裁

名誉主编： 杨 慎 中国房地产协会会长

主 编： 郭万达 综合开发研究院副秘书长、经济学博士

周良君 大连万达集团副总裁

丁本锡 大连万达集团副总裁

编委会成员：

综合开发研究院(中国·深圳)：

郑宇劼 廖明中 刘 蓉 朱 研 马春辉 于 珺

大连万达集团：叶 刚 王延明 陈稳健 殷 嵘 张 诚 刘宏伟

宁奇峰 陈 平 陈维杰 何明春 邢文明 冷传金

胡章鸿 罗 昕 黄 涛 马 兵 胡 斌 高世杰

顾问团成员：

北京市建委副主任：张兴野

昆明市市长：章振国

吉林市市长：刚占标

南昌市副市长：卢晓健

重庆市建委副主任：程志毅

中国科学院院士、中国建筑设计大师：齐 康

中国勘察设计大师：蔡镇钰 赵冠谦

中国城市规划学会荣誉理事、城市设计学术委员会主任委员：朱自煊

中国建设报中国楼市主编：时国珍

深圳英联置业董事长、经济学博士：郭建波

序

目前我国城市总数已超过 670 个，居住城市人口 5 亿人，城市是政治、经济、文化中心和对外开放的窗口。但是我们看到真正具有特色的城市并不多，众多的城市千城一貌，千屋一面，这种现象反映出我国在城市规划和建设中的缺憾。改革开放以来，随着经济的快速发展带动了城市化进程，2002 年全国城镇化水平达到 39.08%，超过了 20 世纪末期（1998 年）世界发展中国家 38% 的平均水平，我国已经进入了城市化发展的加速期。

根据国际经验，当一个国家人均 GDP 达到 1000 美元时，这个国家的城市化将进入高速发展期，这样的高速发展期一直要延续到城市化水平达到 70% 左右。从这个意义上讲，我国正处于城市化加速扩张的阶段。城市化水平提高的最直观的反映，就是城镇人口增加和城市地域的扩大，这两个方面也给城市建设带来许多新的课题和新的负担。为了解决城市发展中面临的问题，近些年各地在旧城改造和郊区开发建设上做了很多探索和努力，并取得明显成效。

我国的城镇郊区开发虽然起步较迟，但因有毗邻城市的诸多有利条件，郊区城市化的进程却非常迅速，现在许多省市，特别是北京、上海、广州、南京、重庆、武汉等一些特大城市，都把加快郊区发展作为一项战略措施。例如上海目前城镇化水平为 47%，他们打算通过“一城九镇”建设，争取到 2005 年使城市化水平达到 60% 以上，北京也计划到 2005 年城市化水平超过 45%。其他一些大中城市，也都把小城镇建设纳入今后城镇体系建设的重点，以珠江三角洲和长江三角洲为代表，一个大中小相结合，现代城市和小城镇相结合的新型城镇网络体系正在形成，城乡面貌焕然一新。这些事实说明，我国的城市化进程，正按照自己的特点进入一个新的发展阶段。

但是，我们在肯定成就的同时，必须清醒地看到我国在城市建设方面还存在问题和不足。作为经济、文化和社会活动的载体，城市最基本的职能是提供完善的设施和健康的环境满足人们生存和发展的需要，让人们在优美的生态环境中工作和生活。可是，现在很多城市在这个最基本的问题上依然存在不少差距，甚至使居住在这里的居民感到诸多不便。城市是由人组成的，它应该充分体现以人为本的思想；城市是由建筑物组成的，但它不是若干单体建筑的堆砌，而应该充分体现围合空间的秀美风格和宜居功能。

另一个不容忽视的事实是，郊区城市化和旧城改造作为当前城市建设的两个问题，也需要加强引导，因为旧城改造受商业利益的驱使，很容易发生对城市景观和历史文化遗产

保护不够,甚至破坏的情形;而城镇郊区开发,由于地价相对较低,则容易出现忽视规划和浪费土地资源的现象。这两个方面的弊端一旦得不到及时纠正,城市建设的发展就势必出现无序、失控和效率低下的状态。这些问题我国很多学者都看到了,并提出了不少良策,本书就是针对郊区化和旧城改造中存在的问题,试图用新城市主义思想来回答当前城市建设中的问题。

新城市主义(New Urbanism),原本是指形成于20世纪90年代西方国家(主要是美国)在规划和建筑上的一种新思潮。美国自二战以来,因为政治、经济和国防的需要,大力建设高速公路网和发展汽车工业,使得住宅区的建设可以远离城市中心区。在这样的情况下,郊区化成为当时城市发展的一种趋势,有人称之为“逆城市主义”(De Urbanism)。它带来很多优点,譬如居住空间宽大,环境舒适、安静。但是,这种逆城市化在带来舒适生活环境的同时,也导致了一系列意想不到的问题出现,如形成原有城市中心的空心化。由于住宅区离开市区太远,原来完整的城市结构、城市文脉、人际关系、邻里和社区结构被打破,人们的居住离开了亲友,离开了熟悉的环境,都市概念和都市感淡化。另一方面,由于人们过分依赖汽车,造成严重的能源浪费,破坏环境。

于是,人们又开始怀念城市。这时候,“新城市主义”的口号被追求现代生活的人们唤起。新城市主义主张提供更加完善的生活品质,营造良好的住区质量,重塑社区环境和邻里关系。它借鉴并弘扬传统居住区的手法和特点,但并非简单地复制古典或传统;它刻意在城市中兴建健康文明的社区,追求良好的城市社区的生态环境,既讲求效率,也讲求安宁;它倡导亲切的步行与聚合,强调社区综合要素的整合。

中国的城市社会并没有走过完全类似西方的“郊迁”往返的过程,但是,同样涌动着追求新城市、追求新生活的思潮。理论家们认为,在当今中国,注重建筑本体特质的时代正在到来,我们正处于一个城市化进程加快、“郊迁”、“城乡一体化”等浪潮不断涌起的时代。在城市建设与发展过程中,重视人居文化的城市情结,用邻里式的开发模式打造优美的社区环境、完善的社区配套,使人们在最佳的城市环境中居住和生活,能享受到便捷的交通、繁华的商业、高雅的文化、优美的环境。这种对美好生活的向往,推动人们借鉴西方城市发展的理念,从而扯起这面“新城市主义”的大旗。

本书以北美新城市主义为切入点,系统介绍了新城市主义的概念、研究方法、规划要点、实践活动、影响与成就,以及所面对的现实困境,同时对较为成功的一些案例作了探讨式的分析,以使读者对新城市主义有一个比较全面的了解。新城市主义的中国之路必须落实到中国的具体情况下作具体分析,因此,本书也对我国当前城市建设中的问题作了回顾,特别是针对我国旧城改造和郊区建设中存在的问题,指出应用新城市主义指导实践应该注意的问题,尽量做到少走弯路,这也是本书的写作目的。

本书始终以新城市主义为主线,对探讨中国的城市化道路视角新颖。在这本书中,我

们可以看到一些解决当前城市建设特别是旧城改造和郊区开发面临问题的途径与方法，尽管它是一种尝试，但对于已经触摸到新城市主义的城市来说，也是一种理论经验和有益的评析。

对于新城市主义的研究，从其诞生至今一直方兴未艾，其影响早已超越了国界。新城市主义所推崇的许多思想对于解决郊区蔓延和城市、社区、邻里的建设都有着重要的借鉴作用。我们应当结合自己国家的国情，吸取新城市主义中有益的内容，促进我国城市和乡村的健康发展。

大连万达作为一个知名房地产企业，在其多年的实践中，一直重视把房地产开发与城市建设融为一体，并从人文和生态环境角度关注社会发展和人居条件的改善，其精神是难能可贵的，他们是新城市主义的开拓者和实践者。理论源自实践。他们走过的道路和取得的成功经验对于创建有中国特色的新城市主义理论，是不可或缺的补充。我们期望有更多的房地产企业参与到这一新理论的探索和实践中来。

总之，本书已经叩开了新城市主义的中国之路，我们现在还不能轻言这本书对于全国的城市建设有多大的影响，但是它为我国的城市建设开启了一扇新的门窗。我们期盼新城市主义的中国之路越走越宽，祝愿我国的城市建设事业不断创造新的辉煌。

中国房地产协会会长
建设部原副部长

杨慎

2003年9月

目 录

序 杨 慎

第一章 新城市主义纵览——体系与主张	1
第1节 新城市主义之十大体系	2
第2节 新城市主义的八大主张	6
第3节 新城市主义的“3+10”	9
第4节 新城市主义溯源	11
专栏1: 美国传统城镇	14
第二章 新城市主义思潮——兴起与发展	17
第1节 新城市主义兴起的背景	18
专栏1: 城市蔓延的历史与现状	18
专栏2: 新城市主义大会	20
第2节 新城市主义的三个受益方和三种类型	21
专栏3: 为什么孩子们不能走路上学?	21
专栏4: 从衰落的商业中心到恢复活力的邻里区——来自 CNU 的研究	23
第3节 新城市主义在全球范围内的发展	24
专栏5: 柏林 Tacheles 街区复兴项目	26
第三章 新城市主义空间——规划与设计	29
第1节 三个层次的新城市主义规划大纲	30
第2节 TOD发展模式主要应用于区域层面的开发	31
第3节 TND发展模式主要用于社区和邻里层面的开发	38
专栏1: 交往与活动空间	40
第4节 街区、街道、建筑物层面的设计	44
专栏2: 城市增长边界	51
第四章 新城市主义环境——生态与美	53
第1节 新城市主义对郊区蔓延的生态反思	54
专栏1: 确立生态城市与建筑发展道路	55
专栏2: 社区环境质量要素的构成	55

第2节 新城市主义的城市生态学思想	57
专栏3: EDI的生态设计理念	57
专栏4: Calthorpe的城市农场与郊区村庄	59
第3节 案例: Playa vista社区	59
第五章 新城市主义生活——浪漫与理性	67
第1节 新城市主义: 一种人性化的理念	68
专栏1: 传统城市设计中以人为本的导向	68
第2节 新城市主义文化的浪漫与理性	70
专栏2: 规划中的平等	75
专栏3: 失去的社区	78
第3节 新城市主义生活: 时尚与实用的完美结合	79
专栏4: 雅各布斯的多样化与混合功能	80
专栏5: 街道眼	81
专栏6: 社区、私人空间和TND	83
第六章 新城市主义前景——机遇与挑战	89
第1节 新城市主义: 两种截然不同的评价	90
专栏1: 新城市主义发展项目实施中遇到的一些问题——加拿大安大略湖东岸社区项目	92
第2节 新城市主义的前景展望: 挑战与机遇并存	93
专栏2: 新城市主义是下一代互联网吗?	95
专栏3: 新城市主义大会在关心什么问题?	96
第七章 新城市主义的中国之路	99
第1节 新城市主义在中国的发展	100
第2节 建筑时代的旧城改造	109
专栏1: 古代常熟市自由灵活的坊巷格局	109
专栏2: 北京旧城“大干路、大街坊、小胡同”的街巷体系	109
第3节 建筑时代的郊区开发建设	114
专栏3: 正向城市空间	117
第4节 中国新城市主义的特点、实践与未来展望	118
专栏4: 中国新城市主义在区域层面的应用	121
第八章 大连万达的实践——万达新城市计划	123
第1节 大连万达的新城市地产开发模式	124
第2节 万达的新城市主义与“中国新城市计划”	127
第3节 大连万达的新城市主义实践	129

第一章

新城市主义纵览 ——体系与主张



第1节 新城市主义之十大体系

20世纪80年代,新城市主义的浪潮出现在以美国为主的西方建筑界。现在,新城市主义已经在世界范围内得到了普遍的认同。新城市主义是社会经济发展阶段的产物,同时也反映了人类社会步入后工业社会以后对城市建设和城市文明的一种反思和向往。新城市主义作为一种理论体系,涉及到经济、社会、人文、自然、建筑等10个方面。

1.1 新城市主义之“新城市”

城市是一个相当古老而又十分复杂的社会现象。城市的兴起源于人类定居的生物本能和物质发展基础,同时也集中体现了人类的文化需要。

英文New Urbanism,国内已有的文献将其译为新城市主义,也有人译为新都市主义¹。在阐释新城市主义的“城市化”或者说“城市主义”之前,我们不妨从构词法的角度来看它的“词典含义”。《美国传统词典》(双解)将urbanism译为:城市居民文化或生活方式。《现代英汉综合大词典》将urbanism译为:城市规划、都市建筑规划、都市生活方式;《英汉简明词典》将urbanism译为:都市生活、都市社会物质需求的研究、都市化等等。上述4种解释,无论是其中哪一种,都离不开都市化或者城市化这一概念。

然而,不管采取何种译法,它所传递的意思应该都是一致的。新城市主义希望造就的,是“都市”(urban)型的物质和生活形态,而不是现行的郊区形态;更不是农村形态。也就是说,他们希望在郊区建设中,避免无限蔓延,提高密度,使郊区“都市化”。总之,新城市主义者心目中的urbanism应当是城市化和都市化的概念,即将原有的无序蔓延的郊区重新“城市化”,而不是“郊区化”²。

也就是说,新城市主义的“城市”是现代化的都市,而不是“郊区”。虽然时代在变化,城市在不断地被赋予新的面貌与功能,但城市作为人类聚落的基本功能并没有变化。而人类本身并没有因进化和变异而面目全非,因而,对于城市生活环境的基本要求也没有太多改变,充满人情与乡情、能够维系支持社会生活的传统邻里社区模式仍然是更适宜于人类的居住范式。因此,沿袭或回归传统是基于理性的一种选择。新城市主义也因此而更加成为那些引导时尚的人士的优先选择。

1.2 新城市主义之“新经济”

新城市主义注重对“城市经营”的质的提高,而不简单地看成是数量(城市面积)的扩大。这种城市经营的“新经济”理念,注重经营所需的资源是泛资源的概念,即没有什么不是资源,注重经营主体能动性的发挥,注重全方位营造“创新”环境。用通俗的话说,就是城市资源是稀缺的,因此要珍惜利用好每一片土地,使城市经济和城市开发获得超值增长。

实践表明,美国新城市主义项目的开发,是开发一片,带旺一片。通过项目的实施,不仅会带动周边地价的上扬,而且会对地区经济、政治、文化发展起到推动作用,对城市的繁荣和经济增长作出贡献。新城市主义倡导在住宅开发过程中,将公益设施与环境绿化同步配套到位,并注重历史文脉的构建及传统文化的弘扬,从而在有限的土地资源中,创造出更多更适宜人们居住的生活空间。

新城市主义的“新经济”理念,还表现在设计中,考虑了各种不同主体的利益,从而降低各个主体的成本,提高可支付性。它倡导通过紧凑性开发,提高土地以及基础设施的使用效率与效益,降低开发成本,并“浓缩”税源,因而让市政当局负担得起。通过在社区中提供多种类型不同价格的住宅,让更多不同阶层的家庭支付得起。通过营造支持步行和公交主导的生活方式,减少对私家车的依赖程度和相关开支,使得相对

低收入家庭也能买得起并住得起。新城市主义的“新经济”体系，是现代城市经营的一个重要理念。

1.3 新城市主义之“新社会”

新城市主义思想的产生本身正是对城市蔓延及其带来的不良后果的一种回应。它认为，发生在大城市内城、郊区及自然环境中的一系列困扰当今城市的社会问题，例如城市效率低下、内城衰退、社会生活质量退化、日益严重的社会两极分化、贫富隔离与种族藩篱、环境恶化、农田与原野的消失、建筑遗产损毁等，都是内在相互联系着的。这些问题的产生固然有着更广阔复杂的背景因素，但都可以直接或间接地归咎到二战之后几十年来郊区化无序蔓延这种增长方式，而错误的政策及不合理的规划设计思维是导致无序蔓延的症结所在³。

新城市主义所倡导的“新社会”，是一个人与自然相谐、融合并实现可持续发展的“社会”。城市作为人类活动的主要场所，只有走上可持续发展之路，才会有全球的可持续发展。1987年，联合国环境与发展委员会在《我们共同的未来》一书中正式提出可持续发展（Sustainable Development）——“既满足当代人的需求，又不对后代人满足其自身需求的能力构成危害的发展”的命题后，迅速成为地理、环境、经济、规划等学科研究的焦点和前沿课题，人们越来越意识到了城市的脆弱性和维持城市可持续发展的紧迫性。

新城市主义倡导的“新社会”，是一个具有宽容和学习品性的多元文化的“社会”；是一个克服由于郊区化而带来的人性的孤独，注重人与人之间沟通、协调的“社会”。工业文明条件下的现代城市规划理论，更多地体现市场经济条件下的竞争理论——强者生存，而缺少对社会弱势群体的必要关怀。因此，现代城市社会的两极分化、社会公平与公正等问题越来越严重。社会需要城市规划发挥其维持社会公平和公正的作用，但现代城市规划在这些问题上则表现为无能为力，它已远远落后于当代城市社会发展的需求。可以说，时代呼唤一种新的城市规划思想来指导当代城市社会的规划与发展，新城市主义正是顺应了这种时代的要求。

1.4 新城市主义之“新社区”

新城市主义的主要奠基人物 Andres Duany 和 Elizabeth Plater-Zyberk 夫妇（简称 DPZ 夫妇）是这样描述新城市主义的“社区”：“新城市主义指的是对传统区域规划模式的复兴，以及将现有环境改造重修成完整城镇的一种城市规划方式。即提倡创造和复兴多样化的、适宜步行的、混合使用的、紧凑型的邻里、城镇和都市。这样会创造一个精心设计的公共开放空间，恰好与郊区蔓延模式形成对比。”⁴

新城市主义的“社区”是一种什么社区呢？概括起来，主要有以下特点⁵：新城市主义社区创造了适宜步行的邻里环境，而不像巨型的、功能单一的开发区，这种地方通常是由与步行者不匹配的道路连接起来。它提供了一整套完备的住宅类型供选择，从公寓到店面乃至带院子的单户住房，应有尽有。以人为本的精心规划保证了邻里中每个人都能够毫不费力地取得生活必需品，这使儿童、老人以及那些不愿意开车的人的生活变得很方便。这些新社区的组成元素与传统开发模式的社区相同。但是它们以完整的社区形式被更加综合的形式整合在一起。同样地，它们包括了住宅、办公楼、商场、娱乐设施、学校、公园和公共建筑等居民日常必需的设施，所有这些元素都在步行范围内。

另外，新城市主义还倡导增加使用公共交通，街道沿着建筑物呈网格状布局。都市生活又迅速成为所有年龄段人们的新热点和时髦生活方式。

与当代都市规划中单一功能的破坏性分区方式相反，新城市主义主张具有三个基本元素的分区结构：邻里（neighborhood）、分区（district）和廊道（corridor）。它将社区看作是对各种混合使用功能的整合，而非孤立单一化的土地使用，是一次深刻的变革。它为我们带来了上层建筑规划，在建造大型公共建筑和基础设施的同时，注重人性化和社区感。新城市主义并不是对现代化大规模商业和零售业的逃避，而只是希望在它们将邻里淹没之前，把它们集中到某些特定区域内。

1.5 新城市主义之“新规划”

城市规划和设计的目的在于为人们的活动提供合适的空间环境。一般原则是：为多样化的人口提供住房，多种功能的混合，可供步行的街道，活跃的公共场所，与之相结合的市政和商业中心，便捷的公共交通以及方便的公共空间。

与其他城市发展的运动一样，新城市主义也是针对城市发展过程中所存在的一些普遍性问题而提出的一套改革与解决方案。由于新城市主义起源于建筑设计师群体，因而就决定了新城市主义的视角与基本思维逻辑——分析社会发展现实中所存在的种种问题与城市决策、规划、设计之间的联系，而后通过改进城市决策、规划、设计去解决所存在的问题。

因此，新城市主义基于这样一种信念：传统邻里开发模式的回归是重建可持续功能性社区的基础。它通过对街道布局和公共空间的再设计，以及重新定位于步行友好导向的环境规划，创造出一种强烈的社区感和社会交互作用感。

新城市主义是一种城市设计的潮流。城市设计是对城市体形环境所进行的三维空间的合理设计。它既包含了物质空间的设计，也包含了人们社会生活以及精神文明方面的设计。城市设计的任务之一，是为人们创造一个舒适、方便、高效、卫生、优美的物质空间环境和精神文明环境。城市设计目标是空间形式上的统一、完美；综合效益上的最佳、优化效果；社会生活上的有机协调⁶。新城市主义的规划和设计就是要达到这样一个目标。

1.6 新城市主义之“新人文”

以人为本，就是以人的感受作为行动的基本出发点。体现在建筑规划中，就是尊重人、关心人、满足人的多种需求，创造一个“人的场所”。城市建筑及其外部空间不仅要完善其功能，更应该提供一种潜在的功能，即人性化的城市空间环境。

新城市主义在设计上强调以人为本的基本观念，力求营造一个生活便捷、步行为主、俭朴、自律、居住环境与生态环境宜人的社区，重新创建传统的极受小城镇青睐的社区牢固的联结纽带。通过巧妙布局各种社会、文化、宗教场所、商店、公交中心、学校和城镇行政机构，为居民提供聚居场所；四通八达的步行道，增加人与人之间的交往，减少了对小汽车的依赖程度和相关开支；高效率的土地使用模式有助于保护开敞空间、减少空气污染；别具匠心的邻里特征和个性，避免景观像复制品似的到处出现。新城市主义成功地吧多样性、社区感、俭朴性和人性尺度等传统价值标准与当今的现实生活环境结合起来⁷。

在现代主义的城市中，人的活动没有得到应有的重视，城市中很少有人的空间，有的只是建筑物、汽车的空间。人的回归自然的本性正在被扼杀。新城市主义认为，城市是一个活的有机体，要把城市设计成一个人性的环境，这就要求对步行区和协调单元的重视，从而营造一个具有情感归属、情感认同的现代城市社区。

新城市主义提倡从传统的城市规划和设计的思想中发现灵感，与现代生活特征相结合，以具有地方特色，重视历史文化传统，居民具有强烈归属感的社区取代郊区蔓延的模式。新城市主义以人为本的理念绝不仅仅停留在口号上，而是深入到规划设计的每一个细节中，强调建成环境的宜人性以及对人类社会生活的支持性。

1.7 新城市主义之“新生态”

自从工业革命以来，城市化（Urbanization）迅速推进，城市在发展过程中面临着许多危机，如环境污染、水资源短缺、交通堵塞等。

新城市主义思想、设计原则中充分体现了对生态要素的关心和对城市生态系统平衡的追求。无论是作为

城市生态主体的人,还是作为城市生态系统基础的自然、社会生态环境都得到了应有的尊重,同时通过各种要素的有机联系,共同构建了一个充满活力的城镇有机体。虽然新城市主义只是强调了城市规划与设计的理论、原则与方法,没有明确提出未来城市发展的目标,但毫无疑问,它和当今最富魅力的“生态城市”具有殊途同归的内在一致性。新城市主义从区域、城市和社区三个层面对未来城市展开了丰富的构想,其中能够实现可持续发展的生态主义思想深深地贯彻在其设计思想中⁸。

与现代建筑类似,生态建筑也强调空间的效率,但它不是试图建立一套独立的物质空间体系,而是将其更加紧密地与环境以及人的生活本身融为一体。生态建筑不仅注重空间的效率,更注重发挥环境与资源的效率。新城市主义在总体规划时采用特别的提高绿化面积的措施,除此之外,还可以采用多种常规性的措施来提高有限绿化面积的利用率,如利用道路侧边、建筑散水、挡土墙、停车场等处增加绿化种植面积,并采用透水材料进行活动场地的铺装,尽量提高社区的绿化率。

新城市主义的“新生态”观融合了现代生态学生物演进的规律,他们认为,虽然城市永远不断地在变化,为人们提供着各种各样实验和探索的机会和场地,但其变化应有一条健康的主线。应当把一个城市的文脉、历史、文化、建筑、邻里和社区的物质形式当作一个活的生命来对待,当作一种生命的形式、一种生命体系来对待,要根据它的“生命”历史和生存状态来维护它、保持它、发展它和更新它⁹。

1.8 新城市主义之“新生活”

新城市主义的“新生活”理念,是对自然与人的关系的再认识,是人与人的关系的新变化的体现。因此,新城市主义强调的“新生活”特别表现在对步行的重视。他们认为,传统城市成功的最主要的一点,是其对步行的重视。步行不仅是新城市设计者所关心的一个设计焦点,而且是一种新的社会结构。在这个结构下,也是自然与人的共生关系的一种回归。新城市主义者积极地、大力地推行和加强这种社会结构。

新城市主义倡导在一个邻里5分钟步行范围内,各种功能达到一个均衡的混合——居住、工作、购物、就学、宗教活动和娱乐。在步行范围内布置活动中心、中小学、幼儿园、公交车站、绿地等。并尽可能多地创造就业岗位,以便利人们的生活。新城市主义还强调城市建筑的多样化,实现新老建筑、高低建筑、别墅和公寓建筑并存于一个社区中。

新城市主义的“新生活”理念,还表现在对交通的布局上。新城市主义反对“树枝状”的道路交通,因为这种结构运输效率低下,并且会造成主干道上交通压力过大而易导致交通堵塞。他们推崇的是传统市镇沿革已久的那种“网格状”的道路系统,因为这种系统一方面便于紧凑化布局,另一方面可以提供灵活多变的出行路线选择,疏通干道上的交通压力,从而较少堵塞而提高运输效率。新城市主义倡导步行与公共交通,但并不否认汽车在现代生活中的必要性。对于如何安排汽车出行、如何连接街坊与其他功能区、如何组织城市道路系统,它有自己的见解¹⁰。

新城市主义的“新生活”理念,表现在对公共空间的强调。按照生态发展的观点,社区和邻里的设计,以至于整个的大面积的城市规划,都要强调城市和社区中公共的领域、公共空间以及居民共同使用的建筑与设施,如社区空间、城市广场、社区街道、社区商店、学校、社区工作中心场所和设施、社区图书馆等。西方经济学中的一个普通概念就是规模效益。城市建设上过分私有化不仅对人类生态有害,就是从经济上讲也是不经济的、浪费能源和资源的,反而会把规模效益破坏殆尽。

1.9 新城市主义之“新建筑”

新城市主义特别指出,社区内的建筑应该根据其类型进行设计,而不仅仅是与其功能相关,这样使得它们具有多重功能适应性,能适应时间和条件的变化而不需要改变建筑形式,从环境可持续发展的观点来看也

是十分重要的。从城市空间角度出发,日本建筑师田村明提出了所谓的“城市的建筑”,以此来强调建筑和城市空间的密切关系。他认为,那些只存在于城市中,但丝毫不去考虑城市空间的建筑,不能算是一种“建筑”,或者只能称其为依照自己的主张完成的“建筑的建筑”。而城市的建筑不仅与城市规划相配合,同时还形成了城市空间,进而塑造更完善的城市空间。

新城市主义提出社区的住宅建筑应该体现形式多样化、风格多样化的特点,为多种类型的家庭、多种收入层次的人群、不同年龄层的人提供住宅。除了独户住宅外,也有集合住宅、供出租的公寓住宅等,公寓住宅的底层一般是商店。

新城市主义强调建筑物相互协调,强化突出公共建筑物的景观价值和视觉地位,以公共建筑物作为当地的地标性建筑。社区的结构通过对街道、街区、建筑物的精心组织实现,三者相互依存、相互影响。同时,建筑不再作为单体来看待,建筑师不仅只是由灵感驱使的天才,而是社会中谦卑的合作者,不再是拯救社会的工程师,而是服务于未来使用者的普通一员。

1.10 新城市主义之“新开发”

新城市主义试图改革整个房地产开发的过程,它涉及从邻里建筑到区域规划等方方面面的问题。新城市主义新的“开发”模式,贯穿于新城镇、郊区化和旧城改造三个层面。从 New Urbanism 最初的作品即佛罗里达的滨海城(seaside),到后来的很多实践,基本都是围绕郊区新区的建设而展开的。不过,随着新城市主义思想本身的完善,新城市主义者们现在试图把新城市主义的一些原则运用到旧城改造之中。因此,郊区都市化和旧城改造就构成了新城市主义的两个重要分支¹¹。

新城市主义造就了美国的新城镇,如佛罗里达的滨海城(seaside)。事实上,新城市主义社区建设的理念表现在很多方面,从社区建筑到区域规划等等。它包括在现有的都市或城镇内填充项目,毕士达(Bethesda)和马里兰(Maryland)就是这样。或者可以是建造于单个街区的小项目,如第八街区以及科罗拉多州Boulder市的Pearl。另外,它还可以对邻里进行重新开发,如肯塔基州路易维尔市的DuValle公园。新城市主义也包括绿地建设,亦称传统邻里区开发模式(TNDs)。马里兰的Kentlands和Lakelands最为著名。

新城市主义的开发布局有三种基本方式:重新开发、填充开发和新区开发,开发者必须从区域层面上进行平衡分析,在环境、经济和社会事项等方面取得平衡¹²。在决定新开发区域的数量和位置的同时,也要考虑到填充开发和重新开发的利与弊。另外,新开发区域太多会降低内城对填充开发及重新开发的需求。寻找平衡点复杂而艰巨,一方面区域健康经济的需求是大量郊区住宅和足够的工业区,另一方面这些建筑发展太迅速又会侵吞市区投资。区域土地管理是创造便利交通系统、公共空间网络、内城再投资,以及活力区域经济的关键。

第2节 新城市主义的八大主张

2.1 主张之一:限制城市边界,建设紧凑型城市

新城市主义认为,限定城市规模的最重要的因素是自然生态环境,它主张城镇的发展要有一定的边界(Urban Growth Boundary),这一边界是由自然环境容量所限定的,人们不能模糊和消除这一边界的存在。从生态学角度看,实际上是承认城市发展以及城市人类赖以生存的生态系统所能承受的人类活动强度是有极限的,亦即城市的发展存在着生态极限。

新城市主义坚持城市要紧凑发展的原则。它批判了美国“建立在汽车轮子上”的郊区化模式,主张应该

有限制地使用小汽车。新城市主义认为城市应该拥有多种交通运转系统：不仅要有大运量的、快速的、节约能源消耗的公共交通系统，而且更要有无须消耗能源的、宜人的步行系统、自行车系统等，以满足人和社会的多种需求。并且各交通系统之间必须要有便捷的衔接和转换，共同构成有机的、便捷的交通网络，保持城市生态系统的持续运转。

2.2 主张之二：继承传统，复兴传统开发

在20世纪90年代初期，新城市运动被称为“新传统主义开发”。然而，这个词语并不恰当。新城市主义的倡导者认为：各种类型的建筑风格、城镇规划和社区密度都能够整合成一流的新城市主义社区。因此，新城市主义开发并不完全是“新传统主义开发”，它一方面从以前的规划建设寻找灵感，另一方面着眼于人们的现代生活，如果完全是传统主义的开发，那么新城市主义就是一种倒退。

新城市主义并不仅仅是一种复兴，它还必须面对现代社会中的实际情况：汽车，“大盒子”般的商店，这些还只是实际情况中的一小部分而已。提倡回归社区，不是让我们拒绝现代生活的种种便利，而是让我们更好地利用新技术。现在人们通过互联网实现远程办公就是应该在我们的现代生活中继续发扬光大的。

2.3 主张之三：以人为本，建设充满人情味的新社区

新城市主义充分体现了人性化的设计手法，表示了对社会 and 个人的充分关心。这一点在它所倡导的“社区”设计理念中体现得尤为明显。邻里、分区和走廊是“新城市主义”社区的基本组织元素。他们所构筑的未来社区的理想模式是：紧凑的、功能混合的、适宜步行的邻里；位置和特征适宜的分区；能将自然环境和人造社区结合成一个可持续的有机整体的、功能化和艺术化的走廊。同时，新城市主义认为邻里、分区和走廊也是大都会地区的发展和再发展的基本元素，这三者的有机组合共同形成了市民认可的、具有归属感和安全感的充满人情味的生态社区，并且促使居民形成对保持社区活力、促进社区发展与进步所必需的责任感。

新城市主义的宗旨就是希望促进邻里和地区的健康发展、提高社区生活质量。新城市主义力图使现代生活的各个部分重新成为一个整体，即居住、工作、商业和娱乐设施结合在一起，成为一种紧凑的，适宜步行的，混合使用的新型社区。因此，这种创造和复兴城镇社区的方法一经推出，便受到了各界的关注。开发商、规划者和地区政府官员都对新城市主义的设计方法表现了极大的兴趣，许多人认为新城市主义是使社区发展融入现有邻里规模和形态的一个有效方法。随着时间的推移，这种思潮已经在一定程度上影响了北美当今的城市建设，新城市主义所倡导的一些基本原则也逐步深入人心，甚至被视为“下一代美国都市”的样板。

2.4 主张之四：尊重自然，回归自然

新城市主义认为，城市规模主要受区域内自然生态环境容量的限制，城市规模应以此为限，否则将导致区域生态环境的恶化、城市活力的丧失和城市生态基区的急剧增大，最终导致整个地区的衰退。尊重自然的原则体现在城市和郊区的关系以及城镇体系结构的构想上。新城市主义把区域中的城市和郊区及其自然环境看作一个经济、社会和生态的有机体，城市既要注重内部的更新、完善和有机组织，又要保持与郊区农田、自然生态环境的和谐关系。

尊重自然的原则还体现在城市 and 区域的发展模式上。新城市主义将城市 and 区域的发展模式主要总结为三种：填充式开发（infill）、再开发（redevelopment）以及新的成长区和卫星城（new growth area and satellite town）。同时，新城市主义注重城市生态系统平衡的建设，强调不论城市发展以何种模式进行，在发展中起决定作用的是开发的品质而不是开发所处的位置 and 开发规模。

2.5 主张之五：提高公众对城市规划的参与性

新城市主义非常注重设计中的公共参与¹³。DPZ夫妇经常将一个项目的大部分工作高度集中于几天进行，在此期间，设计者与政府官员、社区百姓和各种利益集团进行商谈，召开发布会和展览会，邀请当地的建筑师、规划师和居民进行合作，使专家的意见、居民的要求和管理者的意见都能充分汇集和表达。这种方法已经在建设社区中发挥了重要的作用。通过与各种社会力量密切合作来实现有关自己社区建设的理想，是新城市主义重要的实践特征。

新城市主义大会成立后，新城市主义的支持者从一开始的少数建筑师精英分子发展成为拥有相当广泛群众基础，涵纳社会多领域参与者的强大声音的主流力量。目前，它包括了许多享有声望的规划设计师、工程师、经济学家、生态学家、环境学家、社会学家以及传媒记者、环保主义者等，还有越来越多的政府官员和普通市民、开发商。

在美国，城市规划不是政府或设计师单独的工作，而是经由公众各方的共同努力以实现城市发展的重要事业，公众参与是政府决策的重要步骤，并贯穿在城市规划的全过程中。在公众参与的机构设置上，有多种多样的官对民的组织和民对官的组织。

2.6 主张之六：提倡健康的生活方式

新城市主义社区作为一项解决方案，其实践活动日益瞩目，因为它可以提高社会健康状况。社区开发实践从不同角度对公众健康产生影响，体育活动、空气质量、水质、生态平衡以及社交网络等都受到社区建设的影响。蔓延社区的一个显著特征是居民对汽车的依赖性。人们对汽车依赖程度的大小，对体育活动量、呼吸道疾病、环境污染及其对健康产生的影响、交通意外造成的损伤等，都起着决定性作用。基于精明增长原则设计的社区有很多益处，其中就有提高居民的活动量、降低污染、提高就业机会和绿地接触机会、增加交通选择等等。新城市主义社区就是这样一种社区。

新城市主义社区运用稳定的交通、传统邻里设计、分散又相互联结的道路和建筑，以及对人行道、自行车道和小径的维护，是其有利于建造更适宜步行、更有助于健康的社区的方法。新城市主义的设计不仅包括了这样的空间，而且通过步行可达、优美精制、与其他合意的景观相互辉映等细节性的设计使这样的空间具有吸引力，吸引人们进行户外运动。新城市主义还通过紧凑的社区建设，为人们提供更多的交流机会，从而，可以利用“街道眼”的优势，提高社区的安全性，为孩子们创造上学的安全路线。

2.7 主张之七：回归传统习惯性的邻里关系

新城市主义认为，习惯是在活动中后天形成的。自然环境对我们的行为投射出巨大的影响，并影响我们习惯的形成。步行习惯需要我们的都市为我们提供一个特殊的环境。商店、公园和地铁站的位置和距离引导着我们的习惯。除了这些地方，邻里也经常被高速公路、山丘、空地等自然定界。邻里的自然周界和该邻里内的目的地为我们的步行习惯提供了中心和边界。我们建造的环境直接影响我们步行习惯的形成，中心和边界有助于社区可识别性的确立¹⁴。由于运动的习惯总是影响着人们，即使是在不相关的深思熟虑的过程中，所以郊区环境通常让人觉得太孤立疏远。新城市主义认为老邻里的舒适情调有助于居民道德品质的形成。

新城市主义主张，邻里内的社会多样化能促进社会的相互联系。当各种各样的群体相互接近时，由于他们占用共享的空间，各种人可能会发现他们可以分享的一些事情。研究显示，邻里设施（购物、宗教或娱乐）的使用与更高水平的居民交往相联系。社区感是社会交往的量的函数的观点与通过促进邻里层次的相互往来建立社区的方法是一致的。新城市主义就是通过促进这种相互间的往来达到形成社区的目的。